

VERKEHRSWERT GUTACHTEN



in der Sache:

Landwirtschaftsfläche
Bei der Stoßmühle
35649 Bischoffen-Niederweidbach

Amtsgericht Wetzlar
Aktenzeichen: 92 K 26/24

Der Verkehrswert des Eigentums wurde zum Stichtag 02.05.2025 ermittelt mit

2.600,00 €

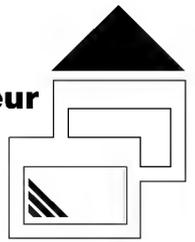
in Worten: zweitausendsechshundert Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch von Niederweidbach, Blatt 1621
des Amtsgerichtes Wetzlar

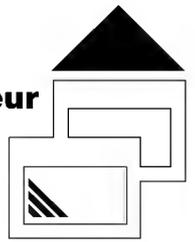
lfd. Nr. 2,
Gemarkung Niederweidbach, Flur 7, Flurstück 147,
Landwirtschaftsfläche, Bei der Stoßmühle,
Flächengehalt 2.681 m²

Amt für Bodenmanagement Marburg



1.1 Inhaltsübersicht

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Inhaltsübersicht	2
1.2 Auftraggeber	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Rechtliche Gegebenheiten	3
1.5 Lage des Grundstückes	4
1.6 Beschreibung des Grundstückes	7
2. Allgemeine Verfahrenswahl	8
3. Bodenwertwertermittlung	8
4. Verkehrswert	10
Anlage	
Bilder	A1-A2
Auszug aus Liegenschaftskarte	ohne
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	ohne
Auskunft Baulast	ohne
Allgemeine Rechtsgrundlagen	ohne



4. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf gewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bewertung auf Basis der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung der allgemeinen Bewertungskriterien nach dem Bodenwert ausgerichtet.

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einzelwerte, sowie aller das Eigentum beeinflussender Umstände, schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes Landwirtschaftsfläche, Bei der Stoßmühle, lfd.Nr. 2, Flur 7, Flurstück 147, zum Bewertungstichtag 02.05.2025, auf

2.600,00 €

in Worten: zweitausendsechshundert Euro

Der Sachverständige versichert, dass er mit dem Eigentümer nicht verwandt und nicht verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Mücke, den 20.05.2025



Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jens Maurer
Bergwiesenstraße 1
35325 Mücke-Weißelshausen
Tel. 06400-200689 oder 200690
Fax 06400-200691
Mobil 0172-2710235
info@maurer-baugutachten.de
www.maurer-baugutachten.de

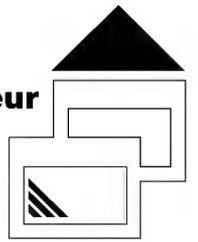
Dipl.-Ing. Jens Maurer (FH)

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten.

Es ist in 4-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1.-3. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Wetzlar

Die 4. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.



-A1-

Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 92 K 26/24 AG Wetzlar



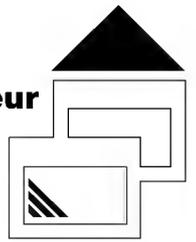
Bild 1: Grundstücksansicht



Bild 2: Grundstücksansicht



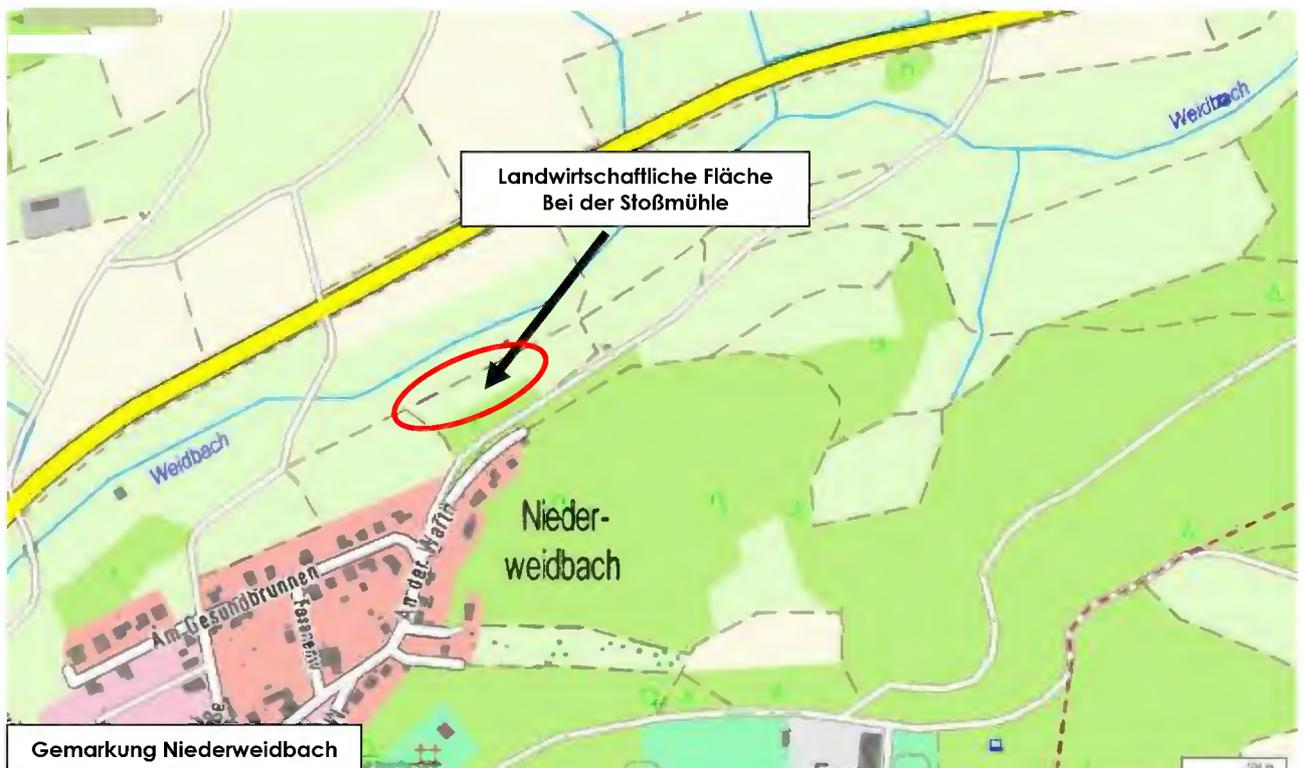
Bild 3: Zufahrt



Anlage zu Verkehrswertgutachten Akt.Zeichen: 92 K 26/24 AG Wetzlar

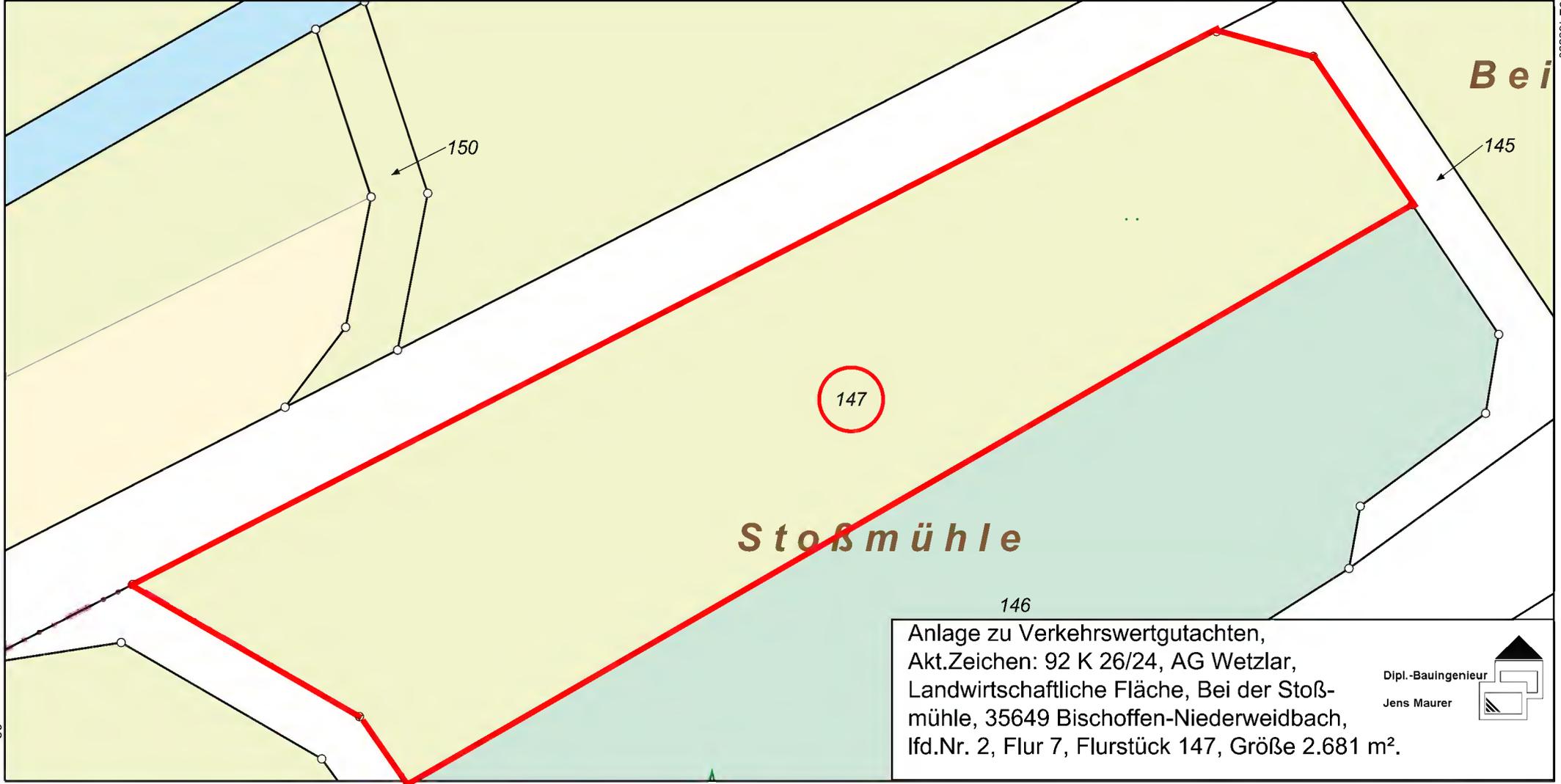


Bild 4: Zufahrt



(Quelle: Stadtplan HESSEN)

5617469
32.463830



Anlage zu Verkehrswertgutachten,
 Akt.Zeichen: 92 K 26/24, AG Wetzlar,
 Landwirtschaftliche Fläche, Bei der Stoß-
 mühle, 35649 Bischoffen-Niederweidbach,
 lfd.Nr. 2, Flur 7, Flurstück 147, Größe 2.681 m².

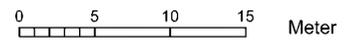
Dipl.-Bauingenieur
 Jens Maurer



Maßstab 1:500

32.463890

5617399



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



Amt für Bodenmanagement Marburg

Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

Flurstück: 147
 Flur: 7
 Gemarkung: Niederweidbach

Gemeinde: Bischoffen
 Kreis: Lahn-Dill
 Regierungsbezirk: Gießen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
 Hessen
 Erstellt am 07.03.2025
 Antrag: 202836278-1



Flurstück 147, Flur 7, Gemarkung Niederweidbach

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bischoffen Kreis Lahn-Dill Regierungsbezirk Gießen
Lage:	Bei der Stoßmühle
Fläche:	2 681 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 681 m ² Grünland
Bodenschätzung:	2 681 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 31, Ertragsmesszahl 831 Gesamtertragsmesszahl 831

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Wetzlar Grundbuchbezirk Niederweidbach Grundbuchblatt 1621 Laufende Nummer 2



42

Der Kreisausschuss

Abteilung Bauen und Wohnen

FD 23.2 Bautechnik

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Amtsgericht Wetzlar
- Zwangsversteigerungsgericht
Frau Reinhardt
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar



Datum: 11.02.2025
Aktenz.: 23/2025-BLA-02-002
Kontakt: Frau Jähn
Telefon: 06441 407-17 01
Telefax: 06441 407-10 66
Raum-Nr.: D.03.112
E-Mail: Iris.Jaehn@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bischoffen, Gemarkung Niederweidbach, Flur 7, Flurstück 147, Az.: 92 K 26/24

Zwangsversteigerungssache

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Reinhardt,

nach Durchsicht unseres Baulastenverzeichnisses konnten wir feststellen, dass zu Lasten des Grundstückes **Flur 7, Flurstück 147** keine Baulast eingetragen ist.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Jähn

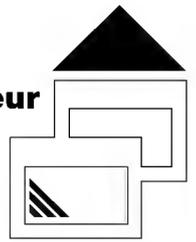
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar



Digitaler Briefkasten
Sie möchten Dokumente oder eine Nachricht digital an uns senden?
Kontaktieren Sie uns über www.lahn-dill-kreis.de/DigitalerBriefkasten

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL



**Rechtsgrundlage und herangezogene Informationen zur Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen 92 K 26/24, Amtsgericht Weizlar**

- **Besonderer Hinweis: Findet größtenteils Anwendung**
 - ImmoWertV 2021 (01.01.2022)
 - (ImmoWert A)
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 9. Auflage
 - ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber, Reguvis, 13. Auflage
-
- Wertermittlungsrichtlinie 2016 – Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, aus Kleiber 12.Auflage 2016
 - Ertragswertrichtlinie
 - ImmoWertV 2010
 - Wert V: Wertermittlungsverordnung
 - BauGB: Baugesetzbuch)
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - Bau NVO: Baunutzungsverordnung (bauliche Nutzung von Grundstücken)
 - DIN 283: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
 - Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Stand aktuell
 - Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Stand aktuell
 - Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber-Tillmann 2008
 - Lexikon der Immobilienwertermittlung, Sandner-Weber, 2.Auflage
 - Grundlagen der Verkehrswertermittlung, Schlicht-Gehri
 - Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Simon-Kleiber
 - Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Sprengnetter
 - Marktwertermittlung nach ImmoWertV – 9. Auflage Kleiber
 - www.boris.hessen.de
 - Bodenrichtwerte Gemeinde Bischoffen, Gemarkung Niederweidbach, Stichtag 01.01.2024
 - Immobilienmarktbericht Lahn-Dill-Kreis 2025
 - Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024
 - Stadtplan Hessen
 - Auszug aus den Liegenschaftskarten, Amt für Bodenmanagement Marburg
 - Bauaufsicht Lahn-Dill-Kreis